

Wartberg, Wenzelskirchenweg

9 Eigentumswohnungen



inkl. Garage

Architekturbüro Schaubild



Im Leben zu Hause

Die „VLW Vereinigte Linzer Wohnungsgenossenschaften“ setzt als ein gemeinnütziges Unternehmen auf Produkt- und Dienstleistungsqualität. Die Umsetzung dieser beiden Faktoren wird seit nun **79 Jahren** erfolgreich durchgeführt.

Unsere Ziele Top-Qualität und hohe Standards

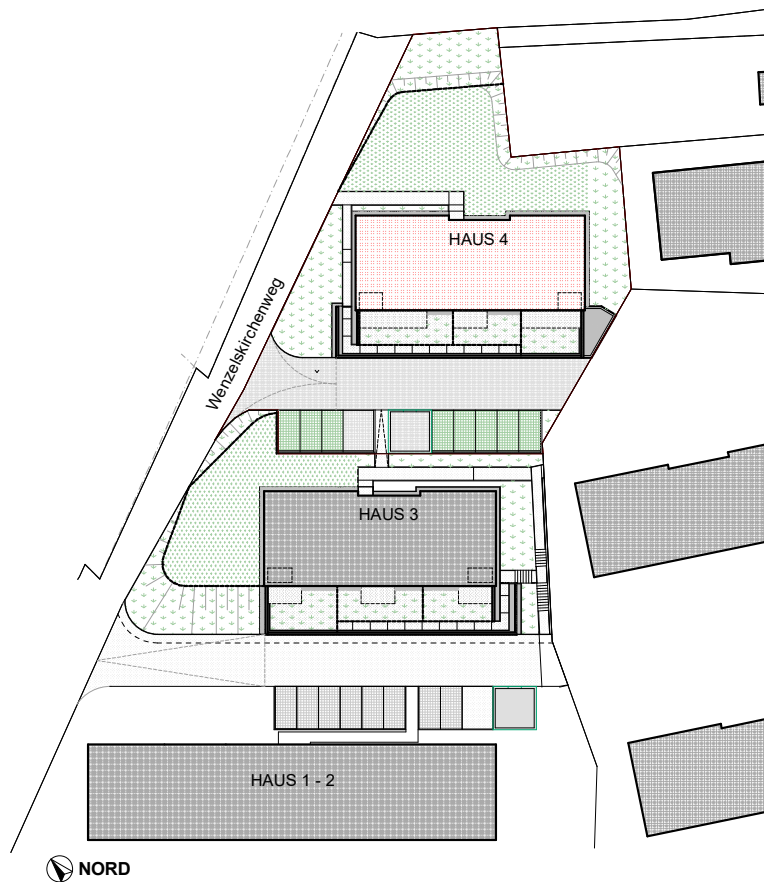
- zukunftsweisende Energieprojekte
- kompetent geplante Wohn- und Außenanlagen mit hohem Wohlfühlfaktor
- familien- und kindergerechte Planungen
- Kundenorientierung: rasche und kompetente Betreuung

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage! **Bauleitung** Hr. Harald Würzl, Tel.: (0732) 653461-22, E-mail: harald.wuerzl@vlw.at und Fr. Silvia Schnetzinger Tel.: (0732) 653461-12,

E-mail: silvia.schnetzinger@vlw.at; **Wohnungsinformation** Fr. Birgit Moser, Tel.: (0732) 653461-37, E-mail: birgit.moser@vlw.at



Im Zentrum von Wartberg ob der Aist entstehen am Wenzelskirchenweg neun geförderte Eigentumswohnungen inklusive Garage.



Top Von Ihrer neuen Wohnung erreichen Sie in nur wenigen Gehminuten öffentliche Verkehrsmittel oder die Pfarr- bzw. Wenzelskirche. In Wartberg finden Sie aber auch Lebensmittelgeschäfte für den täglichen Einkauf, die verschiedensten Vereine oder Bäckereien.

Schulbildung Kindergarten und Schulen im nahen Umfeld



Bilder © 2020 Geoimage Austria, Maxar Technologies, Kartendaten © 2020 10 m

Projektüberblick

Auf dem idyllisch gelegenen Grundstück werden zwei Wohnhäuser, Haus 3 und 4 (3-geschossig), mit jeweils 9 Miet- bzw. 9 Eigentumswohnungen und 18 Garagenstellplätzen sowie Parkplätzen im Freien errichtet.

Die Erschließung der 9 Eigentumswohnungen erfolgt über das Stiegenhaus. Weiters wird im Haus ein behindertengerechter Aufzug installiert.

Dem Gebäude ist in der Kellerebene ein Garagendeck mit insgesamt 9 Einzelgaragen vorgelagert. Aufgrund der Hanglage sind diese Garagen oberirdisch. Die Decke über den Garagen wird begrünt und als Gartenfläche den Erdgeschosswohnungen zugeordnet. Alle anderen Wohnungen verfügen über einen Balkon oder eine Loggia.

Ergänzt wird der Außenbereich durch einen Spielplatz, einen Wäschetrockenplatz, einen Müllraum sowie PKW-Stellplätze.

Alle Wohnungen und Allgemeinbereiche sind barrierefrei, entsprechend den Vorgaben für anpassbaren Wohnbau, ausgeführt.

Ihre neue Adresse - Wenzelskirchenweg 25

Wohnungsangebot

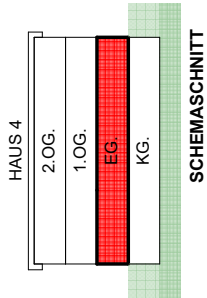
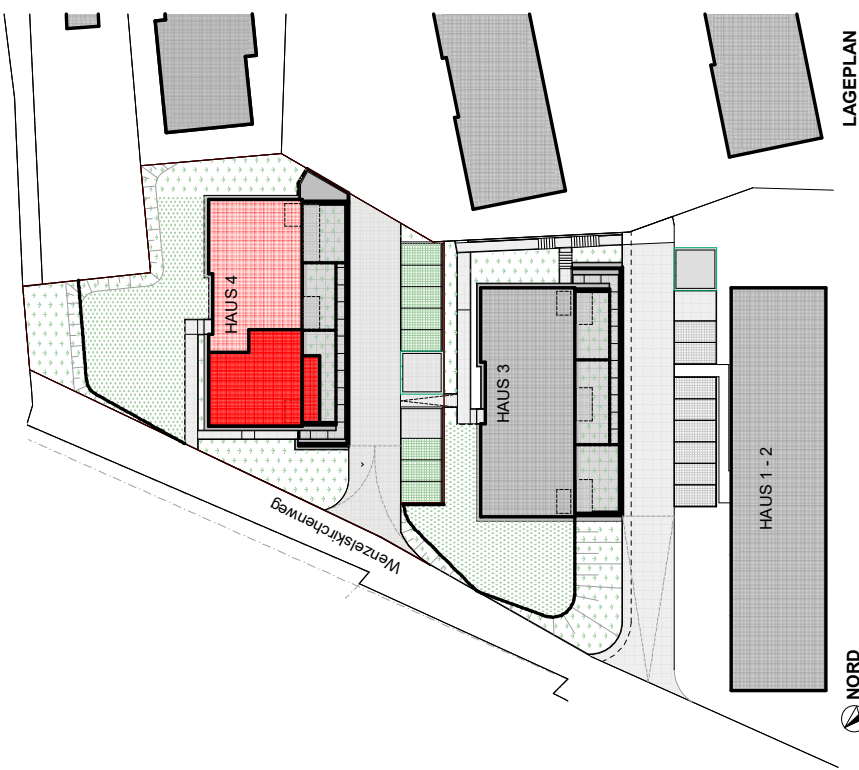
3	2-Raum-Eigentumswohnungen mit ca. 47 und 58 m ²
4	3-Raum-Eigentumswohnungen mit ca. 71-76 m ²
2	4-Raum-Eigentumswohnungen mit ca. 97 m ²

Ein kurzer Überblick

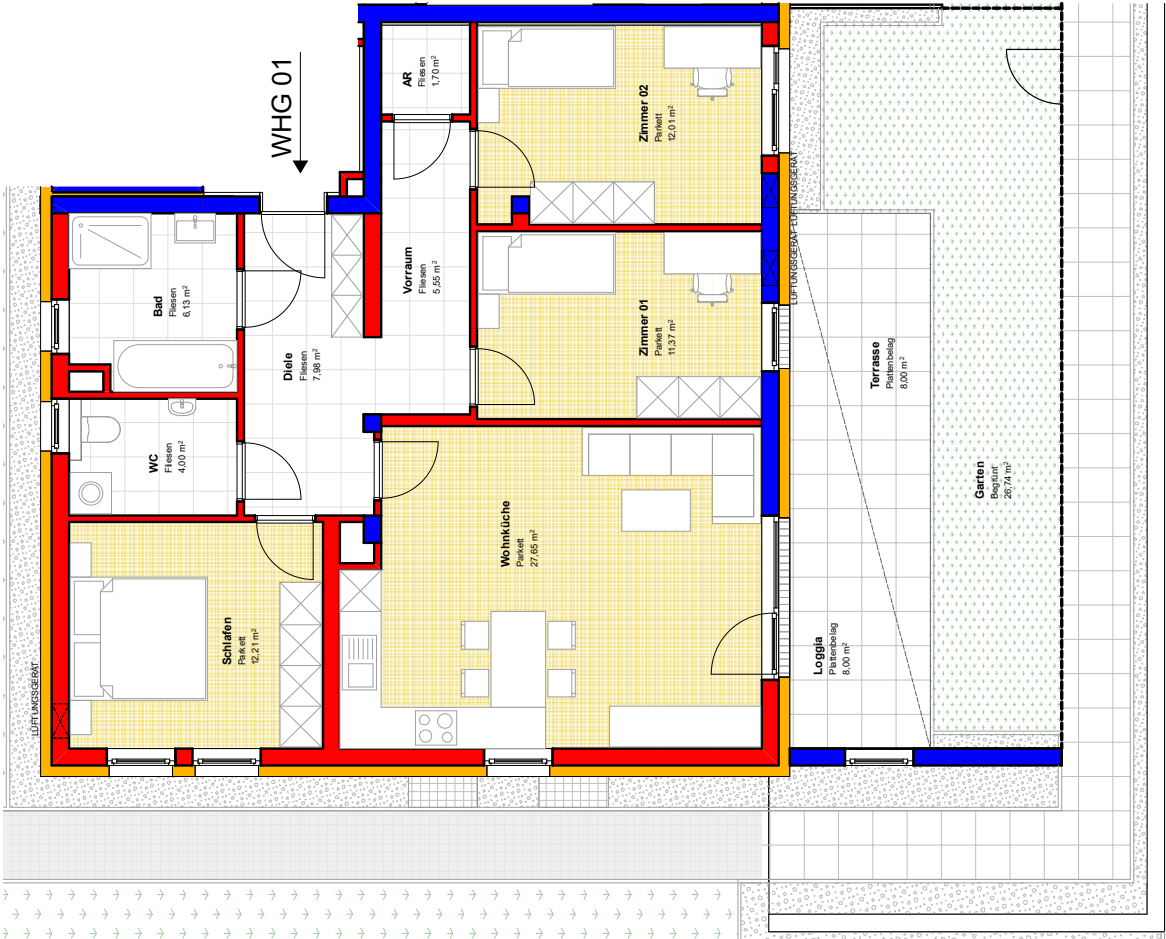
- hoher Wohnkomfort durch zentrale und ruhige Lage
- barrierefreier Zugang zu allen Wohnungen
- Holzparkettboden in allen Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmern
- Niedrigstenergiebauweise mit Einzelwohnraumlüftungsgeräten mit Wärmerückgewinnung im Schlaf- und Kinderzimmer, HWB= 29 kWh/m²a, fGEE= 0,63
- Raumheizung und Warmwasser über eine gasbefeuerte Zentralheizung mit Brennwertkessel inklusive Solarkollektoren aufgeständert am Dach der bereits bestehenden Häuser 1 und 2
- Jede Wohnung erhält eine Loggia, Balkon oder eine Terrasse mit Wasseranschluss.
- EG-Wohnungen mit Gartenfläche
- Videosprechanlage
- Jede Wohnung verfügt über eine Garage sowie ein Kellerabteil.
- Spiel- und Erholungsflächen im Freien
- Personenaufzug im Haus
- Parkplätze im Freien
- geplante Wohnungsübergabe: III. Quartal 2021



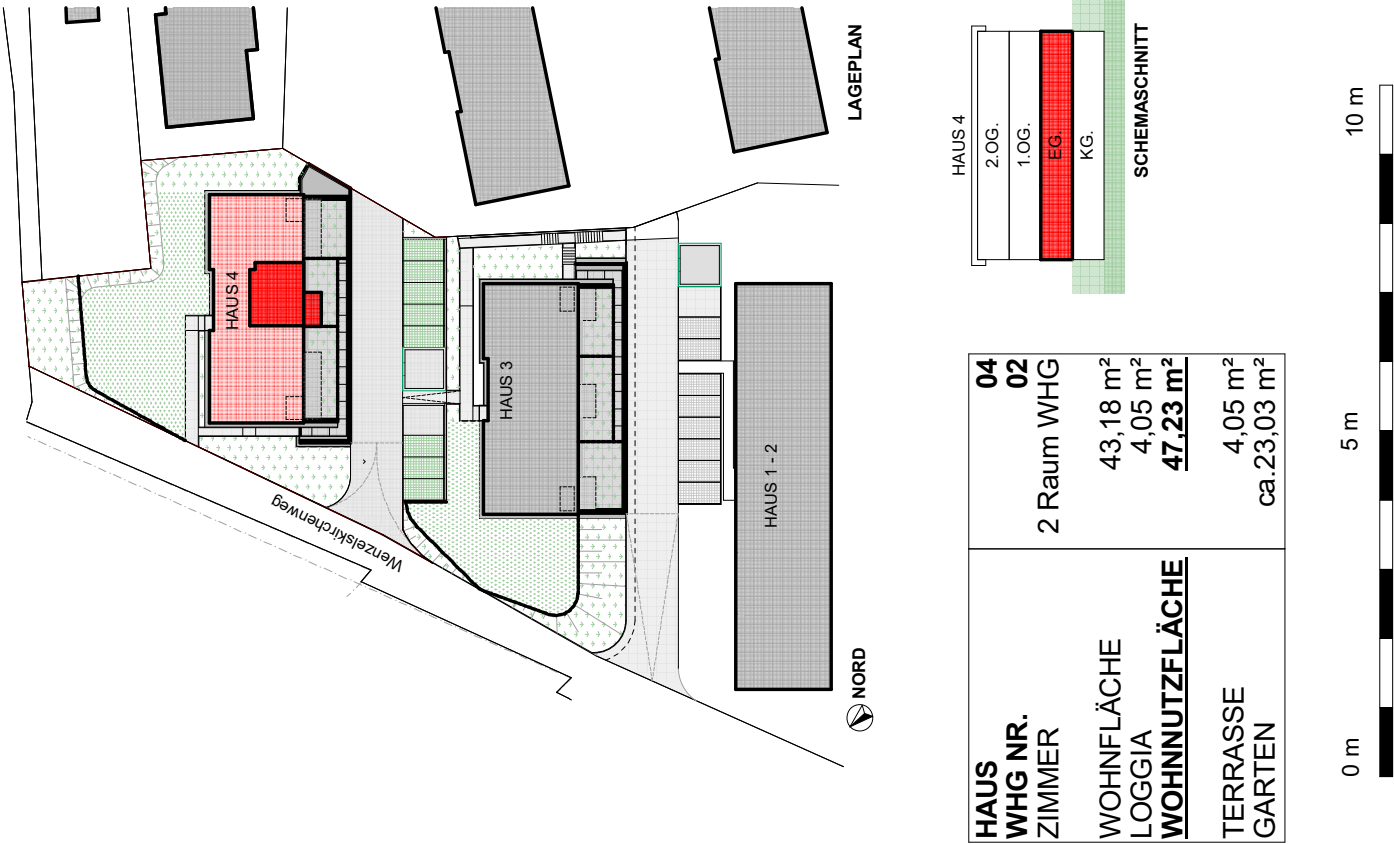
Wohnung 1



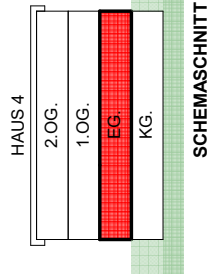
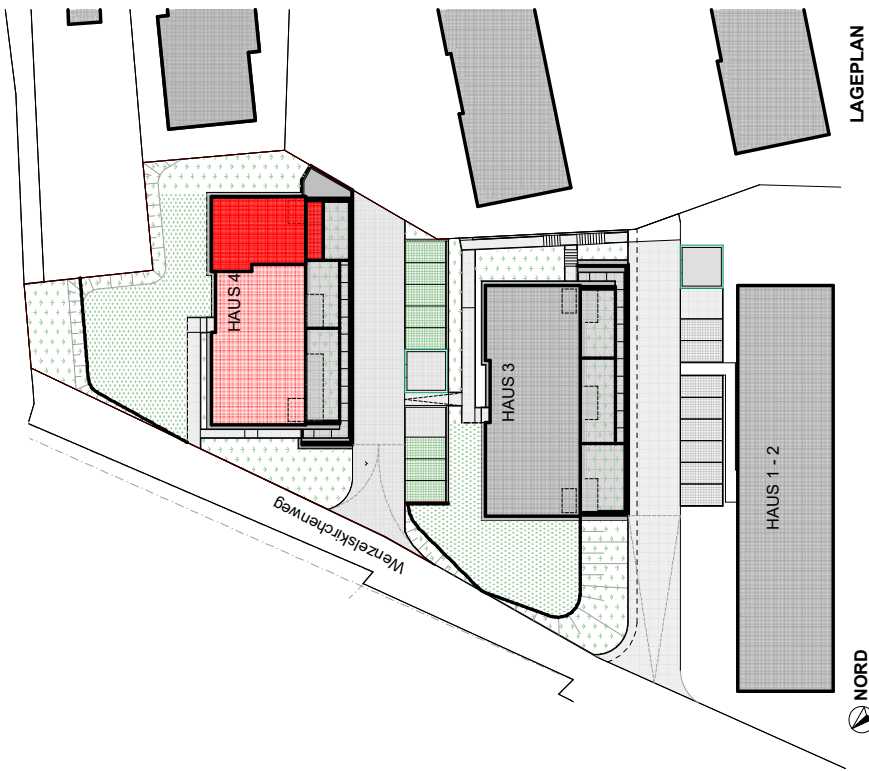
HAUS WHG NR. ZIMMER	04 01 4 Raum WHG	88,60 m ² 8,00 m ² <u>96,60 m²</u>
WOHNFLÄCHE LOGGIA <u>WOHNNUTZFLÄCHE</u>		
TERRASSE GARTEN		8,00 m ² ca.26,74 m ²



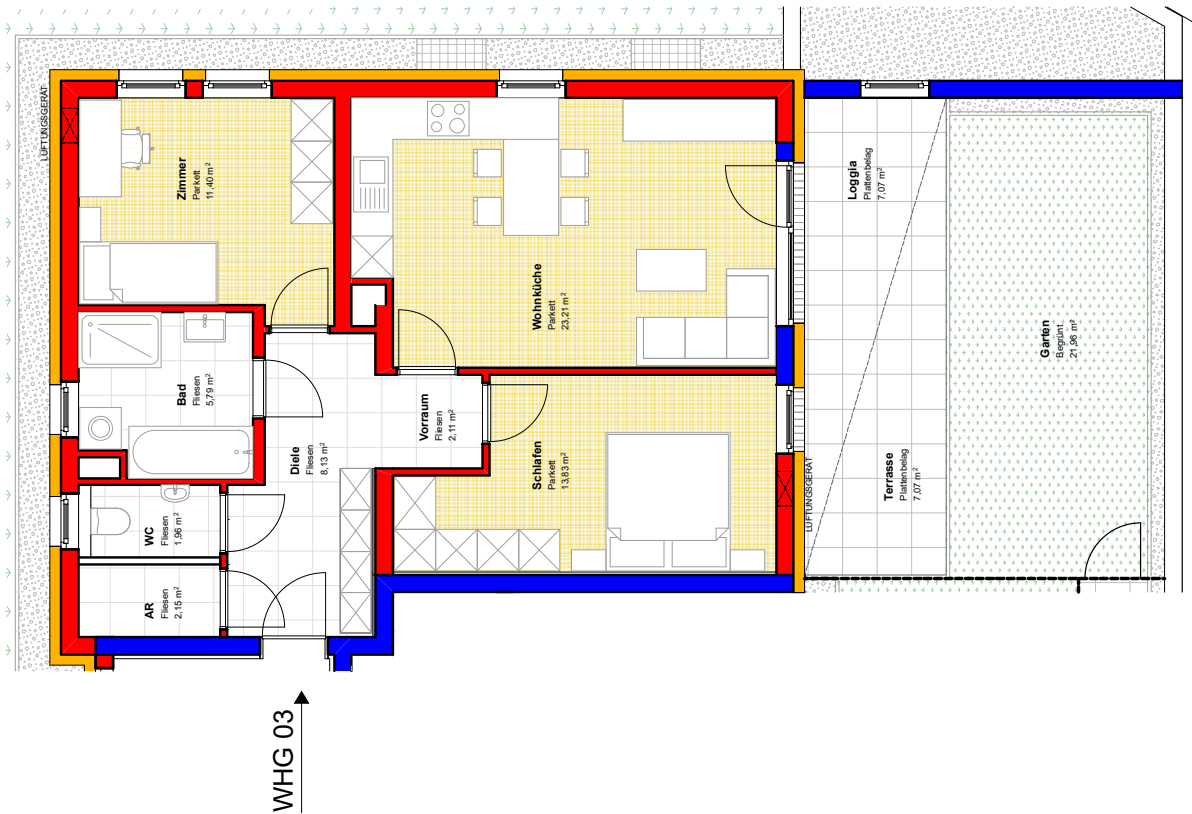
Wohnung 2



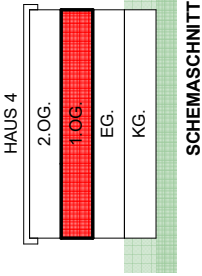
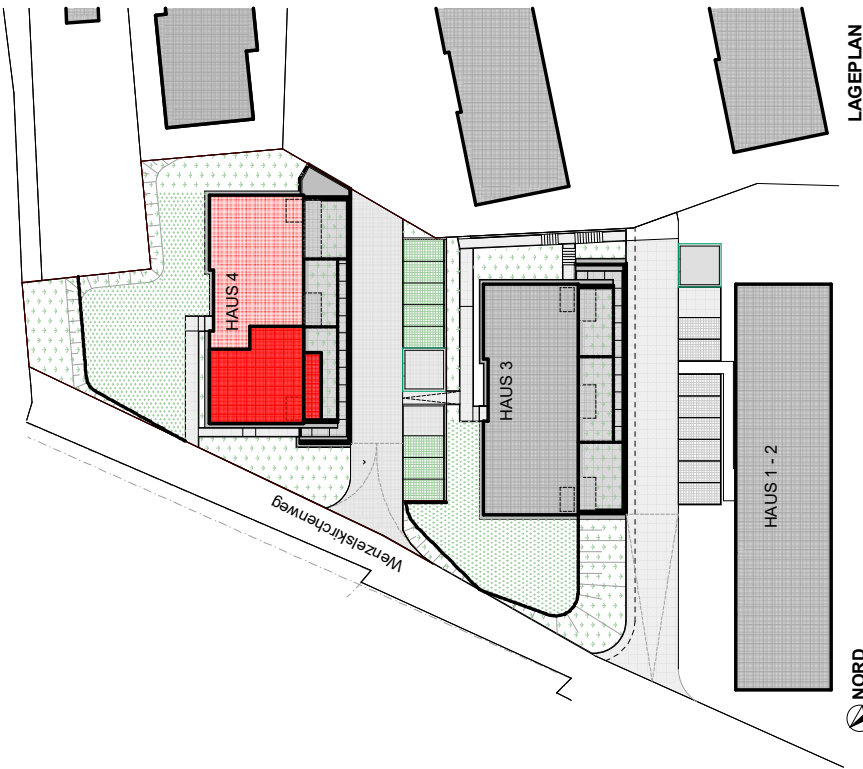
Wohnung 3



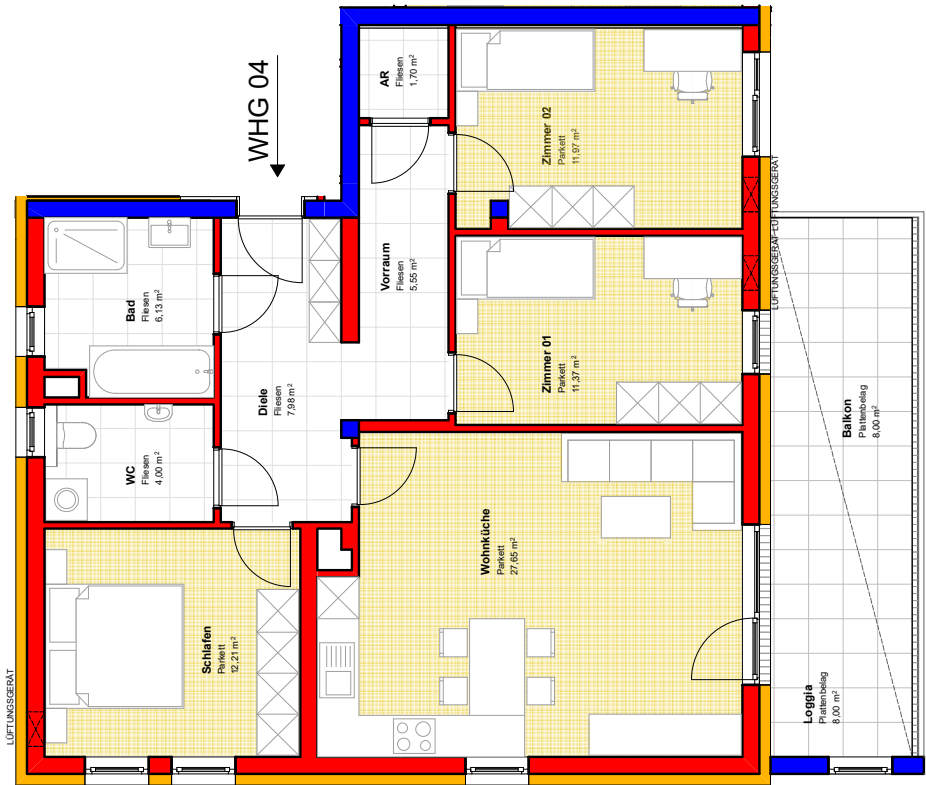
HAUS WHG NR. ZIMMER	04 03 3 Raum WHG
WOHNFLÄCHE LOGGIA <u>WOHNNUTZFLÄCHE</u>	68,58 m ² 7,07 m ² <u>75.65 m²</u>
TERRASSE GARTEN	7,07 m ² ca.21,96 m ²



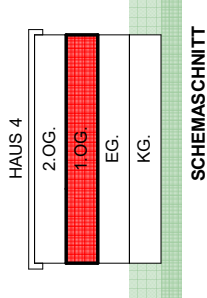
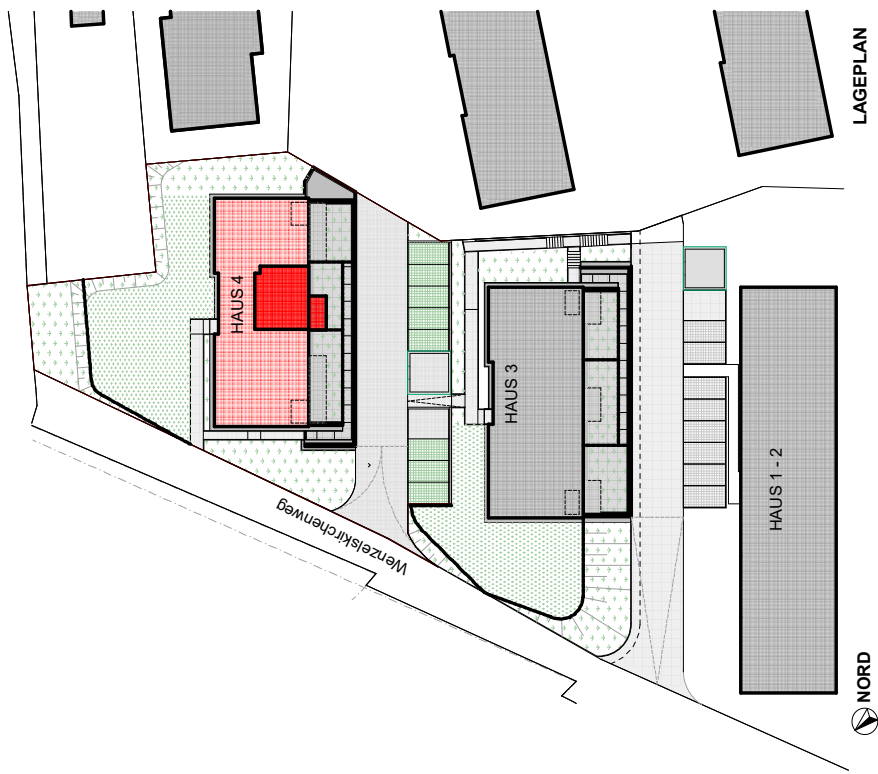
Wohnung 4



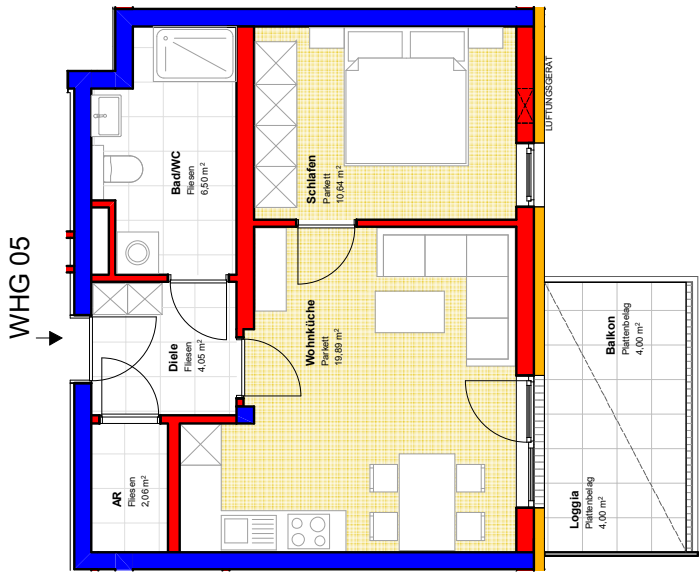
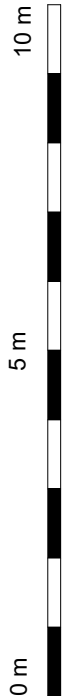
HAUS	04
WHG NR.	04
ZIMMER	4 Raum WHG
WOHNFLÄCHE	88,56 m ²
LOGGIA	8,00 m ²
WOHNNUTZFLÄCHE	96,56 m²
BALKON	8,00 m ²



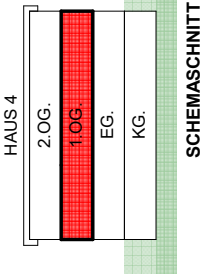
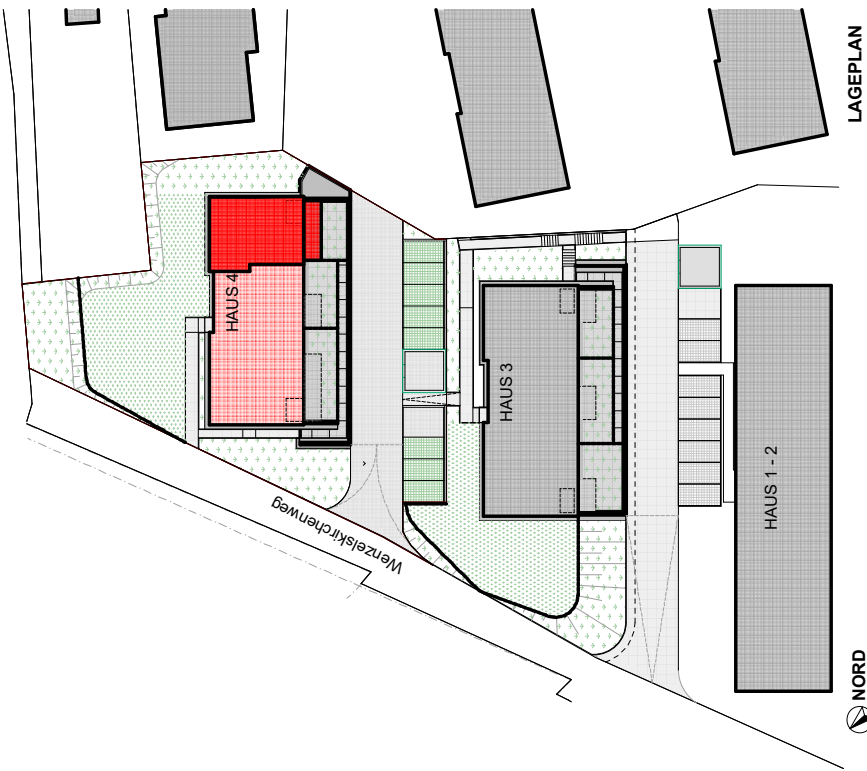
Wohnung 5



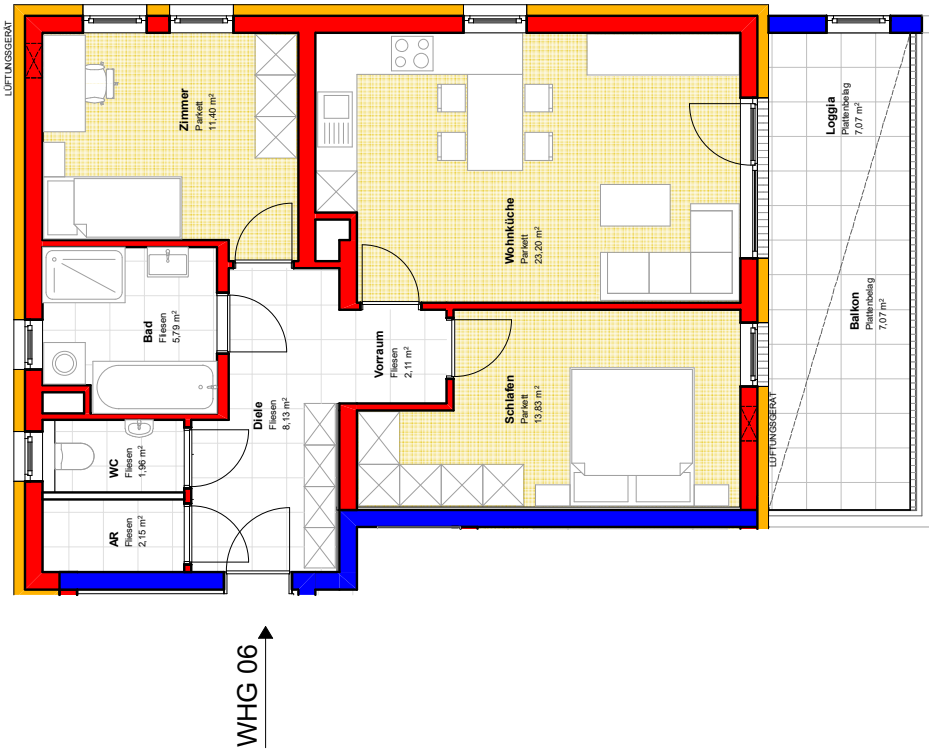
HAUS	WHG NR.	WOHNFLÄCHE	WOHNNUTZFLÄCHE	BALKON
04	05	43,14 m ²	47,14 m ²	4,00 m ²
	2 Raum WHG	4,00 m ²		



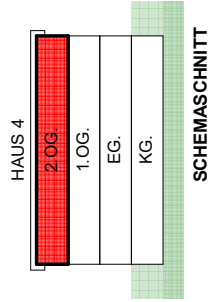
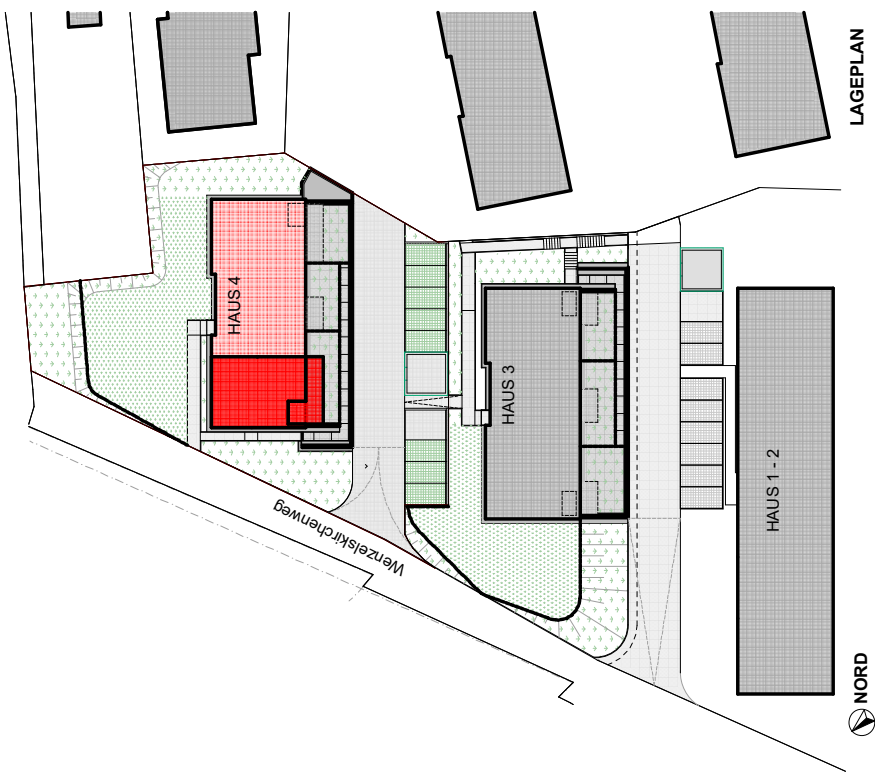
Wohnung 6



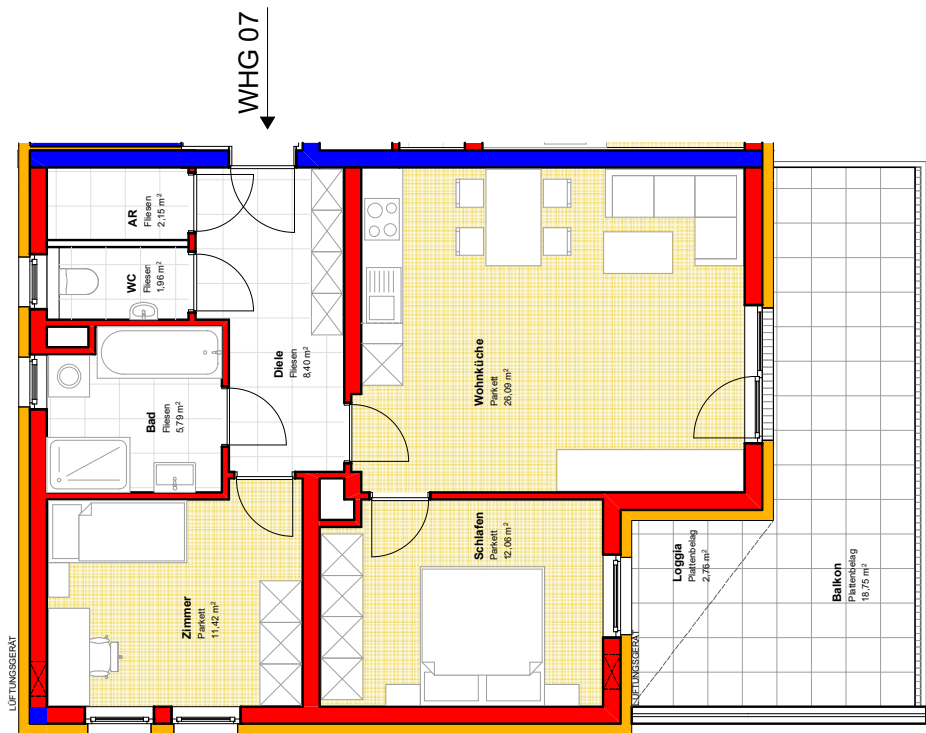
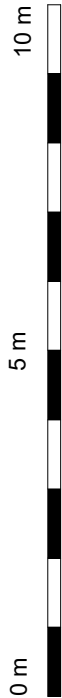
HAUS	04	06
WHG NR.		
ZIMMER	3 Raum WHG	
WOHNFLÄCHE	68,57 m ²	
LOGGIA	7,07 m ²	
<u>WOHNNUTZFLÄCHE</u>	<u>75,64 m²</u>	
BALKON		7,07 m ²



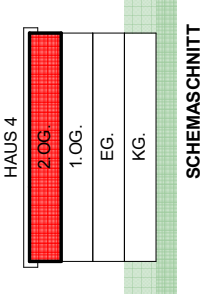
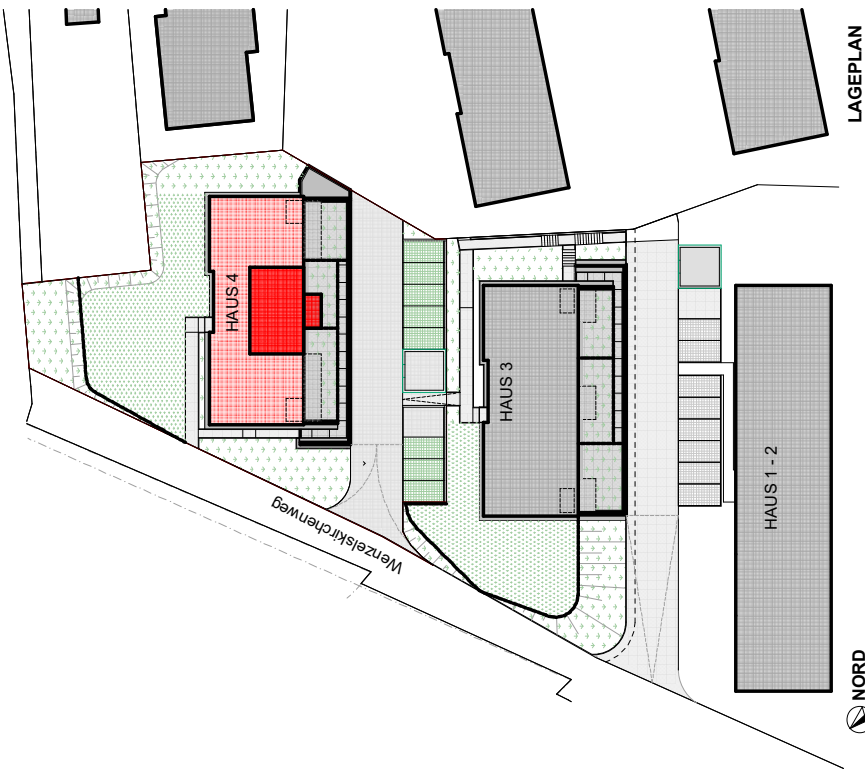
Wohnung 7



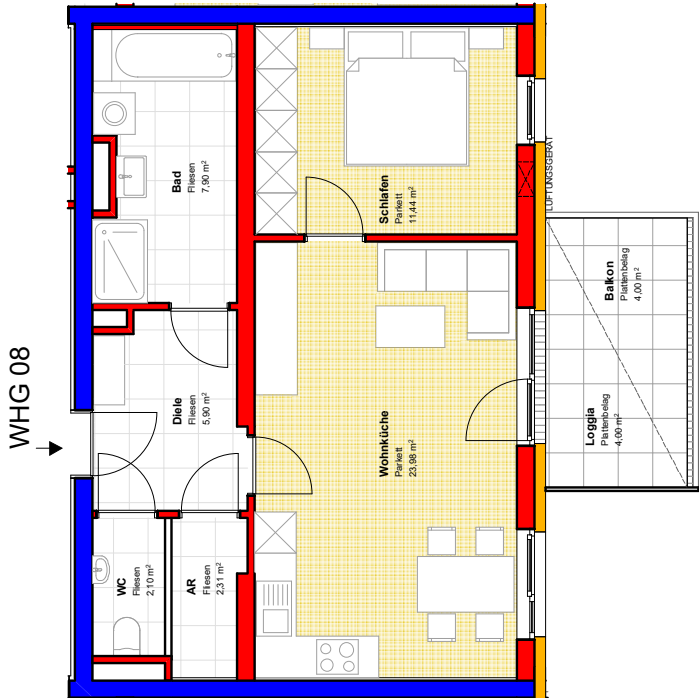
HAUS	04
WHG NR.	07
ZIMMER	3 Raum WHG
WOHNFLÄCHE	67,87 m ²
LOGGIA	2,76 m ²
WOHNNUTZFLÄCHE	70,63 m²
BALKON	18,75 m ²



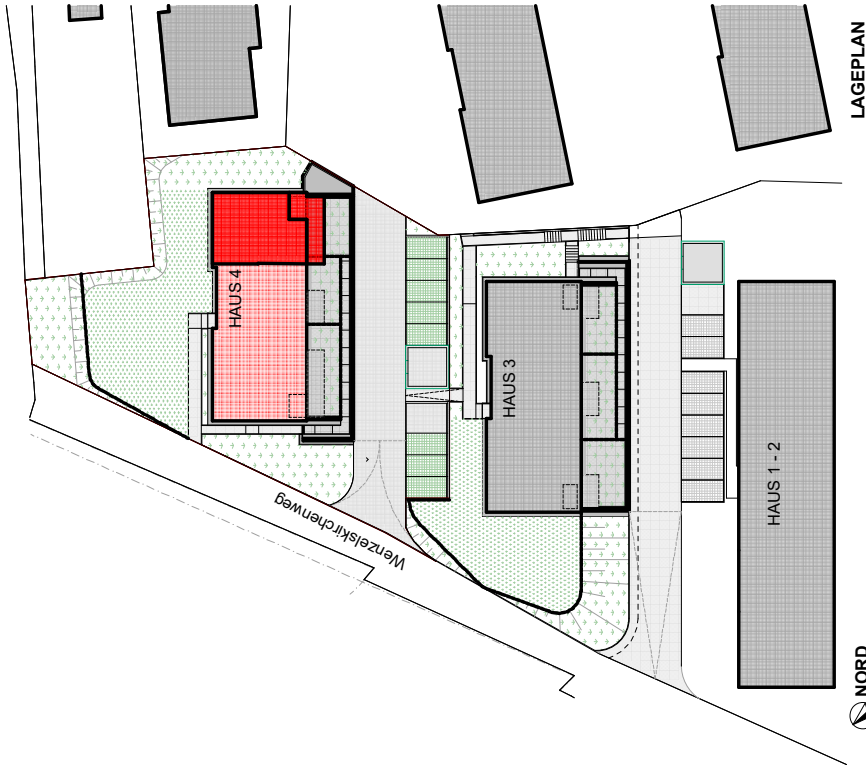
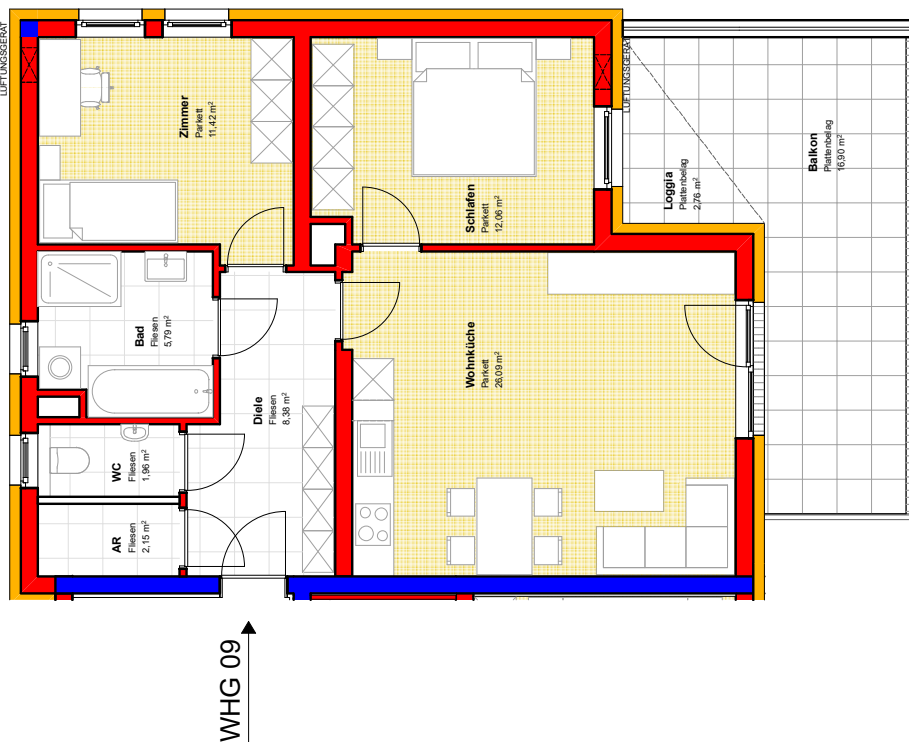
Wohnung 8



HAUS	04	08
WHG NR.		
ZIMMER	2 Raum WHG	
WOHNFLÄCHE	53,63 m²	
LOGGIA	4,00 m²	
WOHNNUTZFLÄCHE	57,63 m²	
BALKON		4,00 m²

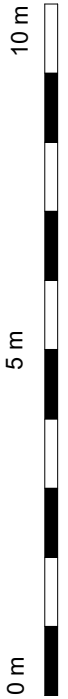


Wohnung 9



HAUS 4	
2.OG.	
1.OG.	
EG.	
KG.	
SCHEMASCHNITT	

HAUS WHG NR. ZIMMER	04	09
	3 Raum WHG	
	WOHNFLÄCHE	67,85m²
	LOGGIA	2,76 m²
	WOHNNUTZFLÄCHE	70,61 m²
BALKON	16,90 m²	



Notizen

Bauausführung

Qualität ist für uns von hoher Bedeutung. Aus diesem Grund handelt es sich bei allen gewählten Materialien und Ausstattungsgegenständen um hochwertige Produkte.

Bauweise Die Errichtung erfolgt in Massivbauweise mit tragenden 25 cm starken Ziegel-/Betonwänden, 20-22 cm starken Stahlbetondecken und Innenwänden aus 10 bzw. 12 cm starken Leichtwandziegeln. Die geforderten Schallschutzwerte zwischen den Wohnungen und zum Stiegenhaus werden durch die Errichtung von Schallschutztrennwänden erreicht. Das Haus ist teilunterkellert, die Wände betoniert und gegen Feuchtigkeitseintritt isoliert.

Innenputz Maschinengipsputz mit geringem Gipsanteil; Keller, Bad und WC mit Kalkzementputz

Außenputz Vollwärmeschutzfassade mit mindestens 16 cm Dämmstärke und Reibputz

Fußbodenaufbau schwimmender Heizestrich mit Wärme- und Trittschalldämmung sowie Bodenbelag (Fliese oder Parkett)

Stiegenhaus Bodenbelag aus Feinsteinzeug, Metallgeländerkonstruktion/Handlauf, abwischbare Wandbeschichtung, Brieffachanlage und Anschlagtafel im Eingangsbereich, Video-Türsprechanlage, Feuerlöscher;

Schließanlage Die Schließanlage umfasst Haus-, Wohnungs- und Kellereingänge, das Garagentor sowie die Brieffachanlage. Zylinder mit Abtast-, Abbruch- und Aufbohrschutz; In der Standardausführung sind fünf Schlüssel enthalten.

Kellergeschoss In der Kellerebene sind eine Waschküche, ein Trockenraum, die Parteienkeller, ein Fahrradraum sowie ein Technikraum angeordnet. Der Bodenbelag in den Kellerabteilen wird mit beschichtetem Estrich ausgeführt. Die Waschküche wird mit Ausgussbecken, Wasseranschluss und Steckdose ausgestattet. Der Wasch/Trockenraum ist beheizbar (Heizkörper).

Aufzugsanlage Ein behindertengerechter Personenaufzug mit Notrufsystem vom Keller bis ins 2. Obergeschoss reichend.

Dach Pultdach mit Blecheindeckung; Wohnungsdecke zum Dachraum mit 30 cm starker Wärmedämmung;

Außenanlagen Die Zufahrtsstraßen, Parkplätze und Gehwege innerhalb der Wohnanlage werden asphaltiert. Die verbleibenden Grünflächen werden mit einer Rasensaat versehen und mit Bäumen und Sträuchern gärtnerisch gestaltet. Weiters wird eine kleine Spielfläche mit Spielgeräten und Sitzgelegenheit ausgeführt.

Eigengärten Die Gartenflächen werden mit vorhandenem Erdmaterial humusiert und an-



Ihre Wohnung

schließend begrünt. Die Abgrenzung der Eigengärten erfolgt durch Zäune mit einem Gartentürl. Zur Bewässerung der Gartenflächen ist ein Wasseranschluss vorgesehen.

Bauseits bedingte Änderungen in der Bauausführung müssen wir uns vorbehalten.



Wohnungseingangstür Vollbautüren Klimaklasse C, einbruchhemmend, mit beidseitiger Kunstharz-Plattenbeschichtung, Einbauzylinder für Zentralsperre, ein optischer Türgucker, ein zusätzliches Sicherheitsschloss und Sicherheitswechselbeschlag, Metallzarge mit umlaufender Gummidichtung;

Innentüren weiße Vollbautüren mit Stahlzargen, ein Stück Glasausschnitt pro Wohnung

Innenwand- und Deckenflächen Mineralischer Anstrich in weiß; die Wandfliese im Bad bis ca. 2,00 m und im WC bis ca. 1,50 m Höhe;

Fenster und Außentüren Kunststoffprofile in weiß, 3-Scheiben-Isolierglas, Dreh- bzw. Drehkipppbeschläge, teilweise Fixverglasung; Fensterbänke innen und außen mit weißer Oberfläche; Fenster- und Türstöcke mit Stockverbreiterung im Sturzbereich für die Montage von Außenjalousien;

Sonnenschutz Die Montage des Sonnenschutzes erfolgt an der Stockverbreiterung der Fenster (kein Unterputzkasten). Ausstattung bei allen Fenstern ausgenommen WC, Bad- u. Stiegenhausfenster. Ausgeführt werden Außenjalousien mit Flachlamelle F80, Bedienung mit Kurbel. Stromanschluss im Sturzbereich vorgesehen.

Fußböden Die Böden im Vorraum, Abstellraum, Bad und WC werden verflies. Für die Bodenfliesen bieten wir Ihnen innerhalb der Standardausführung drei Varianten zur Auswahl an. Wandfliesen im Bad und WC in weiß. Wohnküche, Schlaf- und Kinderzimmer werden mit einem Parkettboden in Eiche ausgestattet. Loggia, Balkon und Terrasse erhalten einen Betonplattenbelag.

Dezentrale Wohnraumlüftung Für die Be- und Entlüftung der Wohnungen werden in den Schlafräumen Einzelwohnraumlüftungsgeräte mit Wärmerückgewinnung eingebaut.

Elektroinstallation Schalter und Steckdosenprogramm in reinweiß; Die Ausführung erfolgt entsprechend dem Installationsplan den Sie gemeinsam mit dem Wohnungsplan im Maßstab 1:50 erhalten.

Sanitärinstallation Sämtliche Einrichtungsgegenstände werden in Sanitärkeramik bzw. emailliertem Stahlblech (für Badewanne) in weiß ausgeführt.

Grundausstattung WC:

Tiefspül-Wandklosett und Unterputzspülkasten mit 2-Mengen-Spültechnik, Handwaschbecken mit Kaltwasseranschluss und Standventil, ein Lüfter

Grundausstattung Bad:

Waschtisch (60/48 cm) mit Einhandmischer, Einbaubadewanne (180/75 cm) mit Wannenfüll/Brause-Einhandmischer, Brauseschlauch verchromt (ca. 1,25 m lang), behindertengerechte Dusche (ohne Duschwände), Waschmaschinenanschluss, ein Lüfter

Grundausstattung Küche:

Küchenabluftleitung über Dach (für bauseitigen Dunstabzug), Kalt- und Warmwasseranschluss inklusive Ablauf; Die individuelle Verrohrung, die Küchenarmaturen, die Abwässe und dergleichen sind nicht im Leistungsumfang enthalten.

Bitte überprüfen Sie, ob die Standardanordnung für Abwässe, E-Herd, etc. Ihrer Küchenplanung entspricht. Änderungen können kostengünstig nur vor den Verlege-/Verputzarbeiten ausgeführt werden.

Heizungs- und Warmwasserinstallation Erfolgt über eine gasbefeuerte Zentralheizung mit Brennwertkessel in Ergänzung mit Solarkollektoren, aufgeständert auf dem Dach der bestehenden Häuser 1 und 2.

Als Raumheizung wird eine Fußbodenheizung über ein Raumthermostat im Wohnzimmer ausgeführt.

Keller Jeder Wohnung ist ein Kellerabteil zugeordnet, welches mit Lattenwänden abgegrenzt ist. Die Beleuchtung und die Steckdose im Abteil sind nicht im Standardumfang enthalten.



© Gerd Altmann/PIXELIO



© Rainer Sturm/PIXELIO



Telefon und Internet Die Anschlusskosten für Kabel-TV sind in den Gesamtbaukosten enthalten. Die laufende Benutzungsgebühr, laut Vorschrift, ist direkt mit dem Kabel-Betreiber abzurechnen. Im Wohnzimmer wird eine Antennendose voll funktionsfähig, im Schlaf- und Kinderzimmer jeweils ein Leerrohr inklusive Steckdose ausgeführt. Wir weisen darauf hin, dass unabhängig von der Art des Anschlusses für Radio bzw. TV, die Rundfunk- und Fernsehgebühr laut Rundfunkgebührengesetz in jedem Fall zu entrichten ist.

Standardausstattung Im Rahmen einer Ausstellung, zu der wir Sie gesondert einladen, wird Ihnen die Standardausstattung für Bodenbeläge, Fliesen, Armaturen und Einrichtungsgegenstände für Bad, WC und dergleichen vorgestellt.

Kosten

Wohnung Nr.	Geschoss	Anzahl der Räume	Gesamt-m² Wohnfläche	davon Loggia m²	Garten ca. m²	Terrasse m²	Balkon m²	Kaufpreis gesamt €	vorläufiger monatlicher Wohnungsaufwand* €
Wenzelskirchenweg 25									
401	EG	4	96,60	8,00	27	8,00			
402	EG	2	47,23	4,05	23	4,05		171.800	220
403	EG	3	75,65	7,07	22	7,07			
404	1. OG	4	96,56	8,00			8,00	317.500	320
405	1. OG	2	47,14	4,00			4,00		
406	1. OG	3	75,64	7,07			7,07		
407	2. OG	3	70,63	2,76			18,75		
408	2. OG	2	57,63	4,00			4,00		
409	2. OG	3	70,61	2,76			16,90		
* inklusive Garage, Betriebs-, Instandhaltungs-, Verwaltungskosten und Umsatzsteuer, ohne Heizung, Warmwasser und Strom für die Wohnung									

Finanzierung/Sonderwunsch

Die Wohnanlage Wartberg, Wenzelskirchenweg wird mit Wohnbauförderungsmitteln des Landes Oberösterreich nach dem OÖ Wohnbauförderungsgesetz 1993 errichtet.

Die Zusicherung, WO-2019-505143/1, liegt bereits vor.

Sie haben daher die Möglichkeit, beim Land OÖ um nicht rückzahlbare Zuschüsse zu einem Hypothekendarlehen anzusuchen. Die Höhe dieses Hypothekendarlehens beträgt gemäß Oö. Eigentumswohnungs-Verordnung 2019 pro Wohnung 60.000,- Euro und erhöht sich um 10.000 Euro für jedes Kind, das im gemeinsamen Haushalt gemeldet ist.

Dazu leistet das Land OÖ nach entsprechender positiver Bewilligung Zuschüsse, wobei Sie hier zwischen einem Hypothekendarlehen mit variabler Verzinsung und 30 Jahren Laufzeit oder einem Hypothekendarlehen mit Fixverzinsung und 20 Jahren Laufzeit wählen können. Die Festlegung erfolgt zwischen Ihnen und der OÖ Landesbank (HYPO OÖ).

Die Durchsicht bzw. die Unterfertigung des Kaufvertrags und des Wohnungseigentumsvertrags erfolgt bei unserem Notar Herrn Dr. Wolfgang Schuster, Hauptplatz 13 in Linz, Tel.: (0732) 908088.

Bei Vertragsabschluss ist eine Anzahlung in der Höhe von 200,- Euro zu entrichten und vor Übergabe der Wohnung ist der Restbetrag zu bezahlen. Die Nebenkosten - Grunderwerbssteuer, gerichtliche Eintragungsgebühr und die Gebühren für den Notar - sind zusätzlich gesondert direkt dem Notar zu entrichten.

Im Kaufpreis sind die Kosten für einen Garagenplatz inkludiert, im vorläufigen monatlichen Wohnungsaufwand sind die Betriebs-, Instandhaltungs- und Verwaltungskosten samt Umsatzsteuer enthalten. Die Kosten für Heizung, Warmwasser und Strom für die Eigentumswohnung sind nicht inkludiert.

Die Mitgliedschaft bei den Gesellschafter-Genossenschaften „Baureform-Wohnstätte“, „Familie“ oder „Lebensräume“ ist – falls noch nicht vorhanden – spätestens vor der Wohnungsübergabe zu erledigen. Die erforderlichen Unterlagen werden von uns vorher übermittelt. Sollten Sie bereits über eine Mitgliedschaft verfügen, ersuchen wir um Mitteilung.

Sonderwünsche

Alle von uns gewählten Materialien und Ausstattungsgegenstände sind gute Qualitätsklasse. Sollten Sie jedoch bei den angeführten Materialien bzw. Ausstattungsgegenständen Änderungen vornehmen wollen, so haben Sie die beschränkte Möglichkeit, Sonderwünsche in Auftrag zu geben. Den Rahmen für Sonderwünsche wollen wir grundsätzlich offen halten. Wir sehen dort Grenzen, wo tragende Konstruktionen betroffen sind, behördliche Vorschriften dagegen sprechen, terminliche Gründe eine Zustimmung nicht mehr erlauben, oder die Interessen anderer Wohnungsnutzer betroffen sind.

Wir ersuchen Sie, Ihre Sonderwünsche unbedingt schriftlich und rechtzeitig mittels anhängendem Formblatt an uns zu senden.

Für bereits zum Zeitpunkt Ihres Sonderwunschansuchens ausgeführte Arbeiten bzw. gelieferte Materialien kann keinesfalls eine Rückvergütung erfolgen.

Für die rechtzeitige Lieferung, Montage bzw. Durchführung, die Qualitäts- und Rechnungskontrolle, Geltendmachung von Mängel und Gewährleistung sind Sie selbst verantwortlich. Die VLW übernimmt dafür keine Haftung.

Wir empfehlen Ihnen, über die Sonderwünsche jedenfalls schriftliche Kostenvoranschläge einzuholen und die Notwendigkeit zu prüfen.

Das Betreten der Baustelle (Besichtigung der Wohnung, Kontrolle von Sonderwünschen) ist nur mit ausdrücklicher Genehmigung des Bauleiters oder des Poliers und auf eigene Gefahr gestattet.

Sonderwunsch

Formblatt - Sonderwunschansuchen

Name:

Adresse:

Tel. privat:Fax privat:

Tel. dienstl.:Fax dienstl.:

E-Mail:

Ich ersuche um Genehmigung für die Durchführung nachfolgend angeführter Sonderwünsche.

Anmerkung: Mit diesem Ansuchen entsteht Ihnen keine Verpflichtung zur Ausführung!

Voraussetzung für die Sonderwunschbearbeitung ist die Vertragsunterzeichnung!

Bauvorhaben: Wartberg, Wenzelskirchenweg 25 - Haus 4 - Eigentumswohnungen

Wohnung Nr.

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....
Ort - Datum

.....
Unterschrift

Nach Erhalt der Zusage - durch die VLW Bauleitung - für oben angeführte Ausstattungsänderungen (- Ergänzungen) geben Sie Ihren Sonderwunsch nach Einholung eines Angebotes direkt bei der ausführenden Firma in Auftrag.

Datenschutz

Wir nehmen den Schutz Ihrer persönlichen Daten sehr ernst. Daher verarbeiten wir Ihre personenbezogenen Daten nur im Einklang mit den gesetzlichen Datenschutzvorschriften der EU-Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) sowie des Datenschutzgesetzes (DSG).

Unter <https://www.vlw.at/datenschutzerklaerung/> möchten wir Sie über die wichtigsten Aspekte der Datenverarbeitungen im Rahmen unserer Dienstleistungen informieren.

Weiters weisen wir darauf hin, dass im Zusammenhang mit diesem Bauprojekt Ihre Kontaktdaten (Mail-Adresse, Telefonnummer, Adresse) an beauftragte Firmen für die Erfüllung von Sonderwünschen bzw. Bauarbeiten weitergegeben werden.

Anfragen zum Thema Datenschutz senden Sie bitte an die Adresse datenschutz@vlw.at.

VLW Vereinigte Linzer Wohnungsgenossenschaften

Gemeinnützige Gesellschaft mit beschränkter Haftung

Blumauerstraße 19

A-4020 Linz

E-mail: office@vlw.at, **Internet:** www.vlw.at, **Tel.:** (0732) 65 34 61, **Fax:** (0732) 65 34 61-19,

Firmenbuch: FN 76552b, LG Linz



Im Leben zu Hause